

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR LANGTJØNNÅSEN HYTTEGREND – UTVIDELSE OG ENDRING 2017

Forslagsstiller:	Johan Helgetun AS Myrvegen 11, 6657 Rindal
Tiltakshaver / Utbygger:	Trollheimshytter DA v/ Lars Helgetun og Harald Helgetun
Grunneiere:	6/1 Ola Storli og 5/38 Trollheimshytter DA
Dato:	Mai 2017, rev. 08.09.17

Endelig godkjent av Rindal kommunestyre 04.10.2017, sak 041/17

SAMMENDRAG

Langtjønnåsen hyttegrend er et hyttefelt innenfor området "Helgetunmarka Sør - Reslia" regulert for 53 hytter (38+15), opprinnelig etablert i 2007. Siste revisjon av reguleringsplan ble godkjent 17.01.2013.

Det legges nå fram et forslag til

- a) ***Utvidelse av Langtjønnåsen hyttegrend***, delvis innenfor eksisterende reguleringsgrense, men i hovedsak på nytt areal i retning vest, på til sammen 33 nye tomter
Samlet areal som inngår i reguleringen er 167 da
- b) ***Detaljregulering av et tidligere godkjent område*** innenfor eksisterende Langtjønnåsen hyttegrend, avsatt for inntil 15 hytter, samlet areal ca 30 da

Forslaget til utvidelse og endring av reguleringsplan Langtjønnåsen hyttegrend er i samsvar med Kommuneplan 2011-2022, Arealdelen for Rindal kommune.

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Kapittel

1.	Bakgrunn	side 2-3
2.	Planstatus og rammebetingelser	side 3-5
3.	Beskrivelse av planområdet	side 5-8
4.	Beskrivelse av planforslaget	side 8-11
5.	Planforslagets virkninger for omgivelsene	side 11-13
6.	Medvirkning/forhåndsuttalelser	side 14-16
7.	Vedlegg	side 16

1. BAKGRUNN

Sakens forhistorie:

Langtjønnåsen Hyttegrennd ble etablert gjennom godkjenning av reguleringsplan ”Langtjønnåsen Hyttegrennd” i kommunestyresak 053/07 den 27.09.2007. Utbyggingen startet opp samme år gjennom selskapet Trollheimshytter DA v/Lars og Harald Helgetun.

Reguleringsplan for Langtjønnåsen Hyttegrennd har i etterkant blitt revidert 2 ganger, sist gjennom godkjenningsvedtak i Ressurskomiteen 17.01.2013. Planen omfatter nå 38 tomter som er detaljregulert. Pr april 2017 er 30 av disse tomtene omsatt og 28 er bebygd. I tillegg viser reguleringsplanen inntil 15 hytter plassert i et område (4) i nord-østre del, der det i plan-bestemmelsene er stilt krav om detaljregulering / bebyggelsesplan før byggetillatelse kan gis.

I forbindelse med siste gangs revisjon av reguleringsplanen i 2012/13, ble det regulert inn en videreføring av hovedveien gjennom området inn på naboeiendommen 6/1 mot vest. Dette ble gjort i samarbeid med eier av 6/1 med mål å åpne for, og å gi formelle signaler om, mulighet for en senere utvidelse av hyttefeltet.

Saksgang hittil:

Oppstartsmøte ble avholdt 11.10.2016. For utbygger møtte Trollheimshytter DA v/ Lars Helgetun sammen med planlegger Johan Helgetun. For Rindal kommune møtte plansjef Sivert Dombu og jordbrukssjef Bjarne Lund. Oppsummering fra oppstartsmøte ble oversendt som epost 13.10.2016, og ligger som vedlegg til denne planbeskrivelsen.

I notatet fra oppstartsmøtet skrives det at ”Så langt ser vi heller ikke at dette planarbeidet utløser krav om konsekvensutredning (KU).”

Varsel om planoppstart ble kunngjort ved

- Utsending av epost vedlagt varselbrev til alle rettighetshavere i og rundt Langtjønnåsen hyttegrennd 28.10.16
- Utsending av epost vedlagt varselbrev til alle ”berørte offentlige organer” (Rindal kommune, M&R fylkeskommune, Fylkesmannen i M&R, Sametinget, Direktoratet for Mineralforvaltning og Statens vegvesen region Midt) 28.10.16
- Annonse på Trollheimsporten 28.10.16

- Kunngjøring på Helgetunmarka Grunneierlag sin nettside (www.helgetunmarka.com) 01.11.16
- Annonse i avisa Driva 02.11.2016
- Utsetting av epost vedlagt varselbrev til reieierne Kant og Renander

Tilleggsvarsel om oppstart – varsel om endret grense for planområdet (deler av renseanlegget ble liggende delvis utenfor planområdet angitt i første varsel).

Tilleggsvarsel ble sendt og kunngjort slik:

- Utsetting av epost vedlagt varselbrev til alle rettighetshavere i og rundt Langtjønnåsen hyttegrenn 07.12.16
- Utsetting av epost vedlagt varselbrev til alle ”berørte offentlige organer” (Rindal kommune, M&R fylkeskommune, Fylkesmannen i M&R, Sametinget, Direktoratet for Mineralforvaltning, Statens vegvesen region Midt), og reieierne Kant og Renander 07.12.16
- Kunngjøring på Helgetunmarka Grunneierlag sin nettside (www.helgetunmarka.com) 07.12.16
- Annonse i avisa Driva 07.12.2016

2. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Kommuneplan/kommunedelplan

Gjeldende område inngår i ”Byggeområde Helgetunmarka sør – Reslia” i kommuneplanens arealdel gjeldende for 2011-2022 (jfr. Tabell side 14 i arealdelen).

I arealdelens tabell side 15-16 for området ”Langtjønnåsen-Bjønnvatnet” åpner arealdelen for 80 nye tomter i planperioden, jfr. kart side 16 i arealdelen, innkopiert nedenfor:

Tabellen under viser fordeling av tomter og aktivitet innenfor hvert byggeområde.

<i>Byggeområder Helgetunmarka - Reslia</i>	<i>Antall godkjente tomter</i>	<i>Nye tomter fradelt 1998-2010</i>	<i>Antall regulerte ledige tomter</i>	<i>Antall nye tomter planforslag</i>	<i>Antall tomter tilgjengelig i planperioden</i>	<i>Maks antall tomter i byggeomr i</i>
Helgetunmarka sør (A)	215	91	37	20	62	235
Hardvedhaugen -	27	19	7	0	7	44
Bjørklislettet	17	5	12	0	12	
Langtjønnåsen - Bjønnvatnet	36	8	28 15 utleie	80	108	116
<i>Sum</i>	<i>342</i>	<i>156</i>	<i>106</i>	<i>100</i>	<i>200</i>	<i>442</i>

I Arealdelens planbestemmelser (pkt 10 side 30-35) angis i tabellen på side 32 for området Langtjønnåsen-Bjønnvatnet et ”krav om felles planlegging, deles i to områder etter Hølstovegen”.

“Kommuneplanen åpner for inntil 80 nye hytter i området som der er kalt «Langtjønnåsen-Bjønnavatnet», men krever samla planlegging, delt i to soner; ei vest for og ei øst for Hølstovegen. Det er ikke tallfesta noen fordeling mellom de to sonene. Vi vurderer det slik at dere ved å ta Ola Storlis eiendom med i planområdet, oppfyller kravet om samla planlegging. Planforslaget bør drøfte hva som er ei god geografisk og eiermessig fordeling av nye tomter.”

Ser vi byggeområdet ”Langtjønnåsen – Bjønnavatnet” under ett, mener vi også at den utvidelsen av Langtjønnåsen som det nå fremmes forslag om, på ingen måte skaper ubalanse verken nå eller fram i tid for en god geografisk og eiermessig fordelingen av nye tomter. I dette planutkastet disponeres godt under halvparten av potensialet for nye tomter i byggeområdet. Summen av arealene som teoretisk er bebyggbare i de to delene av dette samla byggeområdet (øst og vest for Hølstovegen), vurderes å være omtrent like. Det innebærer at dette utvidelsesforslaget ”forbruker” mindre enn reguleringsområdets ”rettmessige” andel av utvidelsespotensialet i byggeområdet.

Bestemmelsene finnes her: <https://www.rindal.kommune.no/handlers/fh.ashx?FilId=2344>

For resten av arealet i det nye planområdet gjelder kommuneplanens arealdel der hele arealet er avsatt til arealformål fritidsbebyggelse.

Øvrige rammebetingelser

Kulturminneloven hjemler krav fra både Sametinget og fra fylkeskommunen om å gjennomføre synfaring for å avdekke om det kan finnes freda samiske kulturminner eller andre automatisk freda kulturminner i eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Fylkeskommunen har holdt synfaring 01.06.17. Det ble ikke påvist automatisk freda kulturminne, men fylkeskommunen gir i sitt høringssvar av 24.08.17 krav om at en godt synlig torvutgard skal sikres som et verdifullt kulturminne fra nyere tid gjennom å etablere en hensynssone på hver side av torvutgarden. Dette vil bli gjort i tråd med kravet fra fylkeskommunen. I reguleringsbestemmelsene vil det bli tatt inn regler om hensynssonen. Sametinget har holdt synfaring i slutten av juni. Det ble under synfaringen ikke påvist automatisk fredete samiske kulturminner som skulle være til hinder for de planlagte tiltakene. I sitt høringssvar av 18.08.17 skriver Sametinget at *"skulle det likevel under arbeid i marken komme fram gjenstander eller andre spor som viser eldre aktivitet i området, må arbeidet stanses og melding sendes Sametinget omgående, jf. Lov 9 juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kml) § 8 annet ledd. Vi forutsetter at dette pålegg formidles videre til dem som skal utføre arbeidet i marken. Dette bør framgå av reguleringsbestemmelsene."* Dette vil bli lagt inn i reguleringsbestemmelsene slik Sametinget ber om.

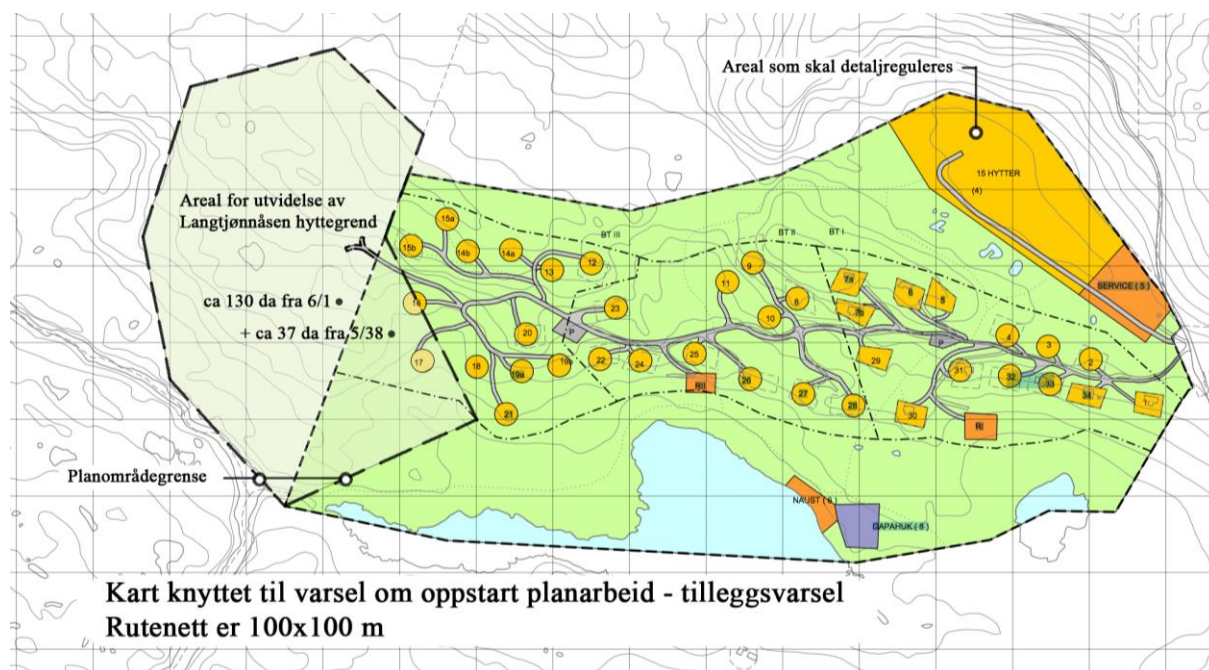
Pågående planarbeid

Vi er ikke kjent med at det pågår, eller er konkrete planer om, arealplanlegging i eller i nærliggende områder til dette planområdet. Dette gjelder både privat og offentlig.

3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET I DAG

Beliggenhet, størrelse og bruk

Planområdet ligger nord for Langtjønna og vest for Hølstovegen slik som vist på nedenstående kart brukt i forbindelse med varsel om igangsatt planarbeid:



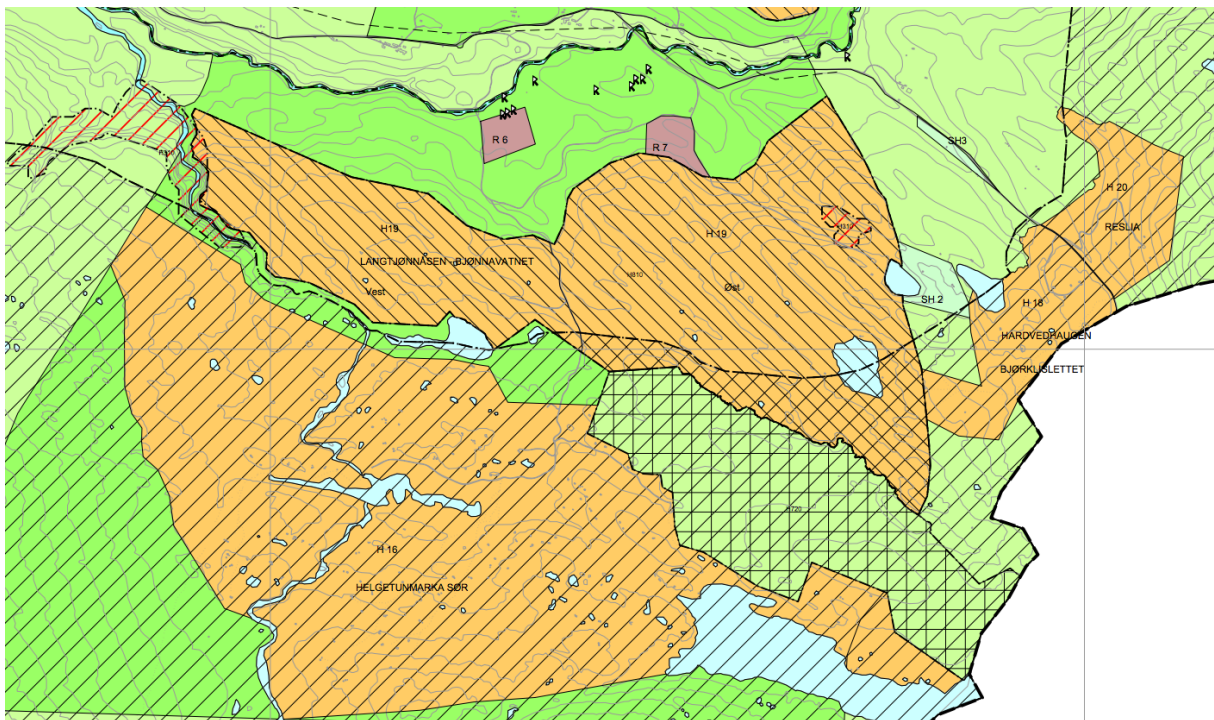
Areal:

- a) Arealet som skal detaljreguleres ligger med gul farge mot nord-øst i eksisterende Langtjønnåsen hyttegrend, og er merket (4).
Dette arealet er på litt over 30 da og tilhører grunneiendommen 5/38.
I eksisterende reguleringsbestemmelser heter det slik om dette arealet/området:

4.1. Detaljregulering

Området er i denne planen ikke detaljregulert. Det skal det foreligge godkjent detaljregulering/bebyggelsesplan før byggetillatelse gis. Punkt 3.1, 3.2 og 3.3 kan også gjelde for dette byggeområdet.
Området er beregnet for inntil 15 hytter.

- b) Ca 37 da av arealet som nå reguleres ligger også innenfor den opprinnelige reguleringsplanen Langtjønnåsen hyttegrend av 17.01.2013, grunneiendom 5/38
- c) I tillegg utvides reguleringsplanen vestover på grunneiendommen 6/1 med ca 130 da. Dette arealet grenser i sør mot utløpsbekken fra Langtjønna og Rinda elv. Mot vest grenser det i starten til et lavereliggende skogsområde, lenger mot nord mot et kjøllignende utmarksområde med myrdrag og fjellfuru. Mot nord grenser det mot ryggen av Langtjønnåsen. Dette arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til "fritidsbebyggelse" og har på arealkartet betegnelsen "H19 – Langtjønnåsen-Bjønnavatnet vest", jfr kartutsnitt kopiert fra arealplankartet nedenfor:



Omkringliggende områder/strøkets karakter og bruk

Planområdet ligger inne i, eller inn mot Hølstoen-området, som på 1960-tallet ble del av Trollheimsutbyggingen. Det ble bygd veg fra Ødegård fram til Hølstoen og sperredam i Rinda like nedenfor Hølstoen i samløpet mellom Rinda og Langvassbekken. Herfra er vannet ført i tunell via Bjønnalia og inntak Stillbølu til Foldsjøen.

Umiddelbart etter at vannkraftutbyggingen var avsluttet, ble de første hyttene satt opp. Dette har så utviklet seg gradvis til å bli Helgetunmarka Sør – et av de største og mest attraktive hytteområdene i Rindal. Området er i tillegg et av de mest attraktive turområdene i kommunen og en flott utfartsåre inn i Trollheimen sommer som vinter. Kommuneplanens arealdel beskriver dette slik på side 16 og 17 (uttrykket ”primærområde” i 1. setning refererer til primærområdet for reindrift som er vist som hensynssone reindrift, se arealdelens side 29):

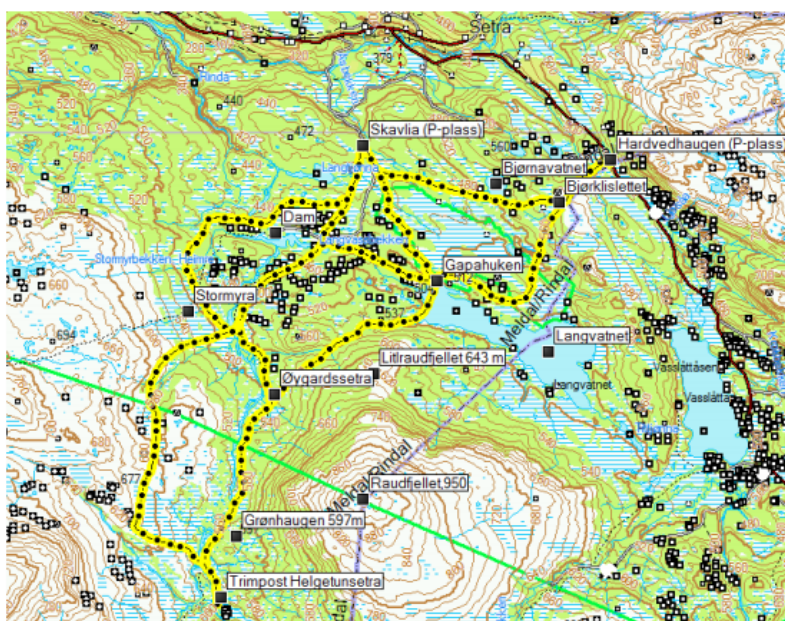
Området Langtjønnåsen–Bjønnavatnet ligger stort sett utenfor primærområdet og nærmest vegen. Her er det foreslått å tillate 80 nye tomter. Tilsvarende i Helgetunmarka sør er 20 nye tomter, alle øst for Rinna, uten krav om felles plan. En fortetting i området vil bringe flere folk totalt inn i området og vil medføre mer ferdsel i fjellet som kan ha negative konsekvenser for reindrifta. Terrenget, med mange bekker og småvatn,

16

Rindal kommune – kommuneplanens arealdel 2011-2022

begrenser mulighet for ferdsel til fots og på ski innover fjellet i kalvingstida. Undersøkelser viser at mesteparten av ferdselen vil følge eksisterende stier og løyper. Fortettingen bygger på eksisterende infrastruktur og det er etablert løypenett i Helgetunmarka som kanaliserer ferdsel. Det kjøres med tråkkemaskin fra Skavlia – Helgetunsetra (8 km), Skavlia - Hardvedhaugen (4 km), Skavlia – Gapahuken ved Langvatnet (2 km) og fra gapahuken til Langvassbekken (2 km) til en møter løypa mot Helgetunsetra. I tillegg kjøres strekningene fra gapahuken over Langvatnet og Seterdalen til Øygardssetra (4 km), fra Rinnåsen på sørsida av Rinna over Stormyra og på vestsida av dammen til Skavlia og fra løypekryss 600 m nord for Helgetunsetra, over Rinna til Stormyra med skuter og sporlegger når været er stabilt.

Hytteområdet Langtjønnåsen - Bjønnavatnet deles i to deler for at det skal bli lettere å følge opp krav om felles planlegging for flere eiendommer. Den ene delen vil omfatte det som ligger vest for Hølstovegen, og den andre det som ligger øst for Hølstovegen. Fordelinga av 80 nye tomter mellom de to delene avklares seinere.



Kartet viser skiløypene som kjøres opp i Helgetunmarka (www.trollheimsp.orten.no). Løypene kjøres med utgangspunkt fra vinterparkeringa på Skavlia.

Trafikk og ferdsel

Hølstovegen, offentlig godkjent bomveg, er adkomstveg inn i området. Det er anlagt mange parkeringsplasser langs vegen. Helgetunmarka Grunneierlag kjører opp vinterløyper i et 2-3 mil langt nett (jfr. kart over), turstigruppa i Rindal og private grunneiere har sørget for merking av turstier. Området er svært mye brukt som tur- og rekreasjonsområde for både hyttefolk og allmennheten. Stien inn til gapahuk Langvatnet er tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Eiendomsforhold

Det finnes bare private grunneiere i området. Samarbeidet grunneierne imellom har vært godt og konstruktivt. Mange av grunneierne i området deltar på forskjellig vis og nivå i verdiskapingen knyttet til hyttenæringen, og i tilretteleggingen for friluftslivet.

Landskap, vegetasjon

Langtjønna ligger på cote 422, toppen av Langtjønna på cote 470. Landskapet er et variert skogsområde med mange myrdrag, tørr-rabber og morene/berggrunn med furu, bjørk/krattskog og fjellfuru.

Bebyggelse, estetikk

Bebyggelsen i Helgetunmarka generelt er preget av tradisjonell hyttebebyggelse, mye i "seterstil", og med alle tidstypiske variasjoner som avspeiler byggeperioden fra 1965-2016. I Langtjønna videreføres for så vidt denne tradisjonen, men her finner vi en overvekt av hytter/fritidsboliger med mer moderne preg og standard. De aller fleste hyttene i Langtjønna er bygd med ringmur eller på isolert betongplate mot grunnen. Alle tomter har veg fram til tomte med egne parkeringsplasser. Alle hytter i området er fargesatt med matte og i hovedsak mørke jordfarger. Takflater er utført med materialer som har matt eller mørk virkning/uttrykk.

Kulturminner

I Langtjønna ble det i forbindelse med arkeologisk synfaring i 2006 registrert 5 områder der det tidligere har foregått tjærebrenning. Disse ble lagt inn i reguleringsplanen med sikringssoner, plansymbol K.

Infrastruktur

Hølstovegen, en offentlig godkjent bomveg, fører inn til og forbi området.

Langtjønna er bygd ut med full infrastruktur som vann (fjellbrønn), avløp til to biologiske avløpsrenseanlegg, og strøm.

Det er ca 16 km fra området ned til kommunesenteret i Rindal. Her finnes brannstasjon, lege, tannlege, ambulanse og andre offentlige og private helse-, velferds- og servicetilbud.

4. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Reguleringsforslagets hovedidé, hovedgrep

Hovedgrepet er å utvide tilbudet av attraktive fjelltomter for fritidsboliger av god standard gjennom videreutvikling, bruk og utvidelse av eksisterende infrastruktur inne i et område som allerede er avsatt til og tatt i bruk til fritidsbebyggelse. Området skal bygges ut med full infrastruktur etter mønster fra eksisterende Langtjønna hyttegrenn.

Et annet bevisst grep er å utnytte terrengets naturgitte fortrinn til en naturstøttet tomteinndeling ved å utnytte variasjonen mellom tørre rabber, berggrunn, myrdrag og høydeforskjeller, samt å ikke sette igjen potensielt tomteareal innimellom regulerte tomter som senere frister til fortetting.

Reguleringsplanen legger til rette for å utvide eksisterende Langtjønnåsen hyttegrennd med til sammen 33 nye tomter. Dette skjer gjennom en arealutvidelse på ca 130 da inn på 6/1 (gir 30 nye tomter), og ved at ca 37 da av eksisterende Langtjønnåsen hyttegrennd omreguleres (gir 3 nye tomter).

I tillegg å gjøre et allerede godkjent område avsatt for inntil 15 hytter i nordøstre del av Langtjønnåsen hyttegrennd byggeklart gjennom å detaljregulere området i samsvar med krav gitt i reguleringsbestemmelsene av 17.01.13 pkt 4.1

Planavgrensning

Planavgrensningen gir uttrykk for utbyggers oppfatning av det som kan tåles av utvidelse i Langtjønnåsen gjennom utvidet bruk av eksisterende veginfrastruktur. En eventuell ytterligere byggeaktivitet i området nord og vest for Langtjønna slik det går fram av arealdelens kart på side 16, vil etter utbyggers syn måtte bli med vegadkomst fra nord, f.eks. ved bruk av eksisterende skogsveg fram til området ved Granslettia.

Konkret er planavgrensningen satt der terreng og vegetasjon setter sine egne logiske grenser og slik ”rammer inn” det naturgitte bebyggbare området, jfr kart under kap 3 på side 5:

- Mot sør: Her setter utløpsbekken fra Langtjønna og videre Rinda elv en naturlig og klar grense.
- Mot vest, i sørlige del: Grensen er satt der terrenget faller kraftig mot vest og slik naturlig danner en byggegrense.
- Mot nordvest: Her starter en kjøll-formasjon med åpne store myrdrag og glissen fjellfuru. Her dannes en naturlig begrensning for bebyggelsen mot vest/nordvest.
- Mot nord - nordøst: Høgdedraget Langtjønnåsen setter den naturlige grensen, tilsvarende som i eksisterende Langtjønnåsen hyttegrennd.

Reguleringsformål

Planområdet reguleres til formålene:

- Bebyggelse og anlegg: Omfatter fritidsbebyggelse, serviceanlegg for drifting av området, leirplass m gapahuk/lek, avløpsrenseanlegg m pumpestasjoner, og felles uthus/naust/badephus/brygge.
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur: Omfatter kjøreveg, parkeringsplasser, vannforsyning, strøm/belysning og avløp, drens og takvann.
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift: Omfatter bruk av landbruksområdene og stier i landbruksområdene.

Utnyttelse: Normal tomtestørrelse er 1 da. Utnyttelsen styres av planbestemmelsene i kommuneplanens arealdel pkt 3.3 ”Rammer for fritidsbebyggelse” på arealplanens side 31:

3.3 Rammer for fritidsbebyggelse.

Lokalisering og utforming skal legge vekt på landskap, miljøverdier, ressursbruk og estetikk. Pr. tomt tillates kun en-1 hovedenhet, totalt inntil tre frittstående bygninger. Som hovedregel skal samla grunnflate eksklusive altaner maksimalt være på 150 kvm. Innenfor regulerte områder kan maks grunnflate fastsettes særskilt. Generelt skal uthus/anneks være på maksimalt 35 kvm, men i hensynssonen for reindrift skal uthus/anneks være på maksimalt 30 kvm. Det skal kun benyttes matte og mørke jordfarger. Inngjerding av tomter tillates ikke. Etter søknad kan et begrenset inntun tillates inngjerdet.

Innenfor regulert område kan maks grunnflate fastsettes særskilt. I Langtjønnåsen er denne adgangen benyttet ved at reguleringsbestemmelsene åpner for en samla grunnflate på 160 kvm eks altaner.

(Lengtjønnåsen ligger utenfor hensynssonen og kommer derfor under bestemmelsen om at *"Generelt skal uthus/anneks være på maksimalt 35 kvm"*).

Kjøreatkomst: Adkomst til hver hytte skjer via adkomst- og samlevegnettet i området. Hovedadkomst fram til Langtjønnåsen hyttegrennd skjer etter Hølstovegen som er en offentlig godkjent bomveg. Avkjørselen fra fv 341 er imidlertid ikke fullt ut i samsvar med gjeldende krav, og må utbedres før arbeider med utvidelse av området kan starte.

Parkering: Parkering knyttet til den enkelte hytte skjer inne på hver enkelt tomt. Det skal på hver tomt opparbeides minst 2 biloppstillingsplasser. Parkeringsplasser langs adkomst- og samlevegene kan brukes både til gjesteparkering, og til parkerings-, snu- og lagringsbehov i forbindelse med utbyggingen og driften av området.

Forutsetninger og tidsplan for gjennomføring:

Området som planen utvides med på 6/1 deles i to utbyggingsetapper, trinn 4 og 5. Oppstart trinn 4 planlegges påbegynt med opparbeidelse av veg og avløpsanlegg vinteren 2017/18. Avløpsanlegg med renseanlegg R3 må være ferdig utbygd innen den første hytta kan ferdigstilles.

Trinn 5 oppstartes når ca 70% av tomtene i trinn 4 er bebygd/omsatt.

Det er ikke lagt konkret tidsplan for oppstart i den nordøstre delen av planen som gjennom denne planrunden detaljreguleres. Før første hytte i denne delen kan ferdigstilles må veg, renseanlegg R4 og P4 være bygd.

Det legges inn en forutsetning i reguleringsbestemmelsene som sier at før utbyggingen på gnr 6/1 og område for tomtene 51-64 kan startes opp, skal avkjørselen fra fv 341 for Hølstovegen utbedres slik at den er i tråd med gjeldende krav.

Forslagsstillers begrunnelse for forslaget

Utbyggingen av Langtjønnåsen hyttegrennd har fram til nå vært et godt og positivt prosjekt både for utbygger Trollheimshytter DA, for hyttekjøperne og for lokalsamfunnet Rindal. Den store interessen som hyttesøkere i regionen Orkdal/Trondheim/Fosen/Nord-Møre viser, forteller med tydelighet at området har kvaliteter som oppleves attraktive og tidsriktige. Utbyggingstakten har vært i overkant av 3 hytter/år i perioden 2007-2016. Det betyr i praksis at de regulerte tomtene i Langtjønnåsen hyttegrennd er i ferd med å bli fullt utbygd.

I 2012 ble det lagt fram en endring av Langtjønnåsen hyttegrennd der det m.a. ble regulert en vegadkomst inn i et areal på 6/1 mot vest for å synliggjøre en mulig videre utvikling av

Langtjønnåsen hyttegrennd. Det er dette arealet som nå danner grunnlaget for vårt forslag om utvidelse av Langtjønnåsen hyttegrennd.

I 2012-13 ble kommuneplanens arealdel revidert. Her ble satsingen på hyttenæringen løftet fram som et tydelig satsingsområde. Dette viser at Rindal kommune ser viktigheten av den verdiskaping som denne næringen bidrar med, ikke bare for den enkelte grunneier, men for hele rindalssamfunnet. Slik innledes kapitlet om fritidsbebyggelse i arealplandokumentet:

4.2 FRITIDSBEBYGGELSE I PLANFORSLAGET

Hytter har positive ringvirkninger for Rindalssamfunnet da mange arbeidsplasser er tilknyttet produksjon av hytter, grunn- og tømmerarbeider samt service til hytteeierne. Fritidsbeboerne er også viktig for handelsnæringen og å opprettholde servicetilbud i bygda. Hyttetomter og –service gir også tilleggsinntekter til landbruket. Det er derfor viktig for Rindal kommune å tilrettelegge for fritidsboliger, spesielt i attraktive områder som gir positive virkninger for samfunnet. Strategien er å videreutvikle og å fortette eksisterende områder.

En videre utvidelse av Langtjønnåsen hyttegrennd mot vest er en direkte oppfølging av strategien ”å videreutvikle og å fortette i eksisterende områder”.

Området Langtjønnåsen hyttegrennd ligger på mange måter ideelt til:

Det ligger rimelig bygdenært med enkel vegadkomst inn til området og ut til bygdas velferds- og servicetilbud, og samtidig midt i det åpne fjellskogområdet med panoramautsikt inn til Trollheimen mot sør.

Det ligger skjermet i forhold til utfartsstier og etablert løypenett, men med enkel tilkomst til denne infrastrukturen. Så langt har området hatt stabile vintre med gode muligheter for skigåing i og utenfor løyper.

Det har interessante nærmiljøkvaliteter med bl.a. Rinda rett mot sør med gode bademuligheter og spennende juvvandring, et variert dyre- og fugleliv, og gode muligheter for fiske i Langtjønna og Rinda.

Som grunneiere og utbygger ser vi gode muligheter for fortsatt å kunne levere gode fritidsopplevelser i et svært godt egnet byggeområde gjennom å videreutvikle Langtjønnåsen hyttegrennd mot vest på Ola Storli sin eiendom 6/1. Dette vil gi grunnlag for å kunne fortsette den positive utviklingen i området i enda en 10-årsperiode

Dersom tiltaket ikke skulle bli realisert, vil det bety at utbyggingen i Langtjønnumrådet går mot en naturlig slutt i løpet av noen ganske få år.

Planforslaget inneholder i tillegg en oppdatering av godkjent endring av kartet

I saksnummer 045/17 gav Rindal kommune dispensasjon etter søknad fra reguleringsplan for Langtjønnåsen for etablering av adkomstveg. Dette medfører endring av adkomst til tomtene 18, 19A, 19B og 21. Dispensasjonsvedtaket har Arkivkode GNR/BNR – 5/68.

Planforslaget som følger denne planbeskrivelsen har tatt inn denne endringen.

5. PLANFORSLAGETS VIRKNINGER FOR OMGIVELSENE

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Skjema utarbeidd av Fylkesmannen i Møre og Romsdal. Revidert 06.12.2012

Vi har gjennomgått fylkesmannen sin sjekkliste og *kommentert punkt med mulig risiko* i tabellen. Konklusjonen er at det ikke er knyttet uakseptabel risiko til tema som inngår i sjekklisen.

Emne		Er det knytt uakseptabel risiko til følgjande forhold?	Nei	Ja
Naturgitte forhold	a	Er området utsett for snø-, jord-, steinskred eller større fjellskred?	x	
	b	Er det fare for flodbølger som følge av fjellskred i vatn/sjø?	x	
	c	Er det fare for utgliding av området (ustabile grunnforhold)?	x	
	d	Er området utsett for flaum eller flaumskred, også når ein tek omsyn til auka nedbør som følge moglege av klimaendringar?	x	
	e	Er skogbrann/lyngbrann i området til fare for bustader/hus?	x	
	F	Er området sårbart for ekstremvær/stormflo medrekna ei ev. havnivåstigning som følge av endra klima?	x	
	g	Treng det takast særskilte omsyn til radon?	x	
	i	Anna (Spesifiser)?	x	
Omgivnad	a	Er det regulerte vassmagasin med spesiell fare for usikker is i nærleiken?		x
	b	Er det terrengformasjonar som utgjør spesiell fare (stup etc.)?	x	
	c	Vil tiltaket (utbygging/drenering) kunne føre til overfløyming i lågare-liggande område?	x	
	d	Anna? Rinda er et tørrlagt elveleie. Det kan være risiko for at NVE åpner luken i sperredam i gitte høve slik at vannivået i elva gradvis øker. <i>Vurdering: Selv om det tørrlagte elveleiet brukes til friluftaktiviteter som bading og lek, kan en ikke se at tiltaket i seg selv øker risikoen for at ulykker kan skje. Spesielle tiltak ut over normal aktsomhet ikke nødvendig</i>		x
Verksemds-risiko	a	Omfattar tiltaket spesielt farlege anlegg?	x	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar i nærliggande verksemdar (industriføretak etc.), utgjere ein risiko?	x	
Brann/-ulykkes-beredskap	a	Har området tilstrekkelig sløkkjevassforsyning (mengde og trykk)? <i>Vurdering: Brannvesenet har god tankbilkapasitet i forhold til normalrisiko. Langtjønna og Rinda blir kilde for slokkevann i tilfelle større branner, skog- eller lyngbrann. Spesielle tiltak vurderes ikke som nødvendig</i>	x	
	b	Har området gode tilkomststruter for utrykkingskjøretøy?		x
Infrastruktur	a	Er det kjende ulykkespunkt på transportnettet i området?	x	
	b	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggande transportårer inkl. sjø- og luftfart utgjere ein risiko for området?	x	
	c	Er det transport av farleg gods til/gjennom området?	x	
Kraftforsyning	a	Er området påverka av magnetfelt frå høgspenningslinjer?	x	
	b	Er det spesiell klatrefare i høgspenningsmaster?	x	
	c	Vil tiltaket endre (styrke/svekke) forsyningstryggleiken i området?	x	
Vassforsyning	a	Er det tilstrekkeleg vassforsyning i området?		x
	b	Ligg tiltaket i eller nær nedslagsfeltet for drikkevatt, og kan dette utgjere ein risiko for vassforsyninga?	x	
Sårbare objekt	a	Medfører bortfall av følgjande tenester spesielle ulemper for området: - elektrisitet? - teletenester? - vassforsyning? - renovasjon/spillvatt?	x	
	b	Er det spesielle brannobjekt i området?	x	
	c	Er det omsorgs- eller oppvekstinstitusjonar i området?	x	
Er området påverka/forureina frå tidlegare bruk	a	Gruver: opne sjakter, steintippas etc.?	x	
	b	Militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.?	x	
	c	Industriverksemd som t.d. avfallsdeponering?	x	
	d	Anna (spesifiser)?	x	
Ulovleg verksemd	a	Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?	x	
	b	Finst det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	x	

Trafikale forhold og transportbehov

Trafikken på samlevegen gjennom den alt etablerte hyttegrenda vil øke. Dette vil være en viss ulempe for de som har sin fritidseiendom nærmest vegen.

Vegens kurvatur og geometri sikrer lav fart gjennom området, og trafikkøkningen vurderes ikke å gå ut over trafikksikkerheten i området.

Transport knyttet til opparbeidelse og utbygging av området vil i hovedsak skje på dagtid hverdager. Denne trafikken vil dermed i liten grad forstyrre den normale fritidsbruken av området som hovedsakelig er på helg og i ferier.

Naturmangfold

Området har et variert innslag av mellom anna storfugl, rype, hakkespetter, småfugl, elg, hjort, rådyr, hare og rev, unntaksvis også gaupe og jerv. Området Helgetunmarka Sør har i sum mange fritidsboliger og til tider mye ferdsel. En utvidelse av Langtjønnåsen vurderes ikke å utgjøre noen stor tilleggsrisiko i forhold til dyreartsmangfoldet i området. Det vises for øvrig til kap 8 Naturmangfold, miljø og klima i kommuneplanens arealdel.

Plantelivet vurderes som lite sårbart for denne type utbygging, men kan bli negativt påvirket gjennom muligheten for at fremmede frøplanter kan etablere seg i frilagt jordsmonn i veg- og grøftetraseer.

Landskap

Tiltak i planen vil ikke ha vesentlige virkninger for landskapet i området. Sår i landskapet tildekkes med stedegen torv/overflatemasser der det er mulig.

Eksposering/fjernvirkning

Tiltak i planen vil gi en stedvis uttynning av skogen ved enkelte av tomtene, men vil på sikt ikke føre til vesentlige endringer i fjernvirkningen til området. Bebyggelsen er lagt slik at den ikke skaper silhuetter.

Kulturminner og kulturmiljø

Planen får, så langt vi i dag kjenner til, ikke virkning for kulturminner eller kulturmiljø. Det tas forbehold om at rapporter fra kulturminnemyndighetenes befaringer sommersesongen 2017 kan gi funn som fører til mindre endringer i planen (at enkelttomter må flyttes eller strykes). Disse rapportene forutsettes å foreligge før planen legges fram til sluttbehandling.

Vann og avløp

Planen etablerer ny avløpsrensekapasitet dimensjonert til alle nye bygninger.

Dersom utbyggingen utfordrer vannkildens kapasitet, vil det bli etablert nye fjellbrønner.

Forurensning

Planen legger opp til to avløpsrenseanlegg av typen "Våtmarksanlegg med Filtramar". Ett anlegg (RIII) dimensjoneres for 33 hytter / 132 pe og brukstid inntil 6 mnd. Det andre (RIIII) dimensjoneres for 15 hytter / 60 pe og brukstid inntil 6 mnd. Begge anlegg har følgende planlagte renseeffekt:

BOF >90%, P >90%, Bakterier 100%, pH ca 8.

Anlegg av denne type vil, forutsatt riktig bygging og drift, på en god måte sikre mot forurensning av jordbunn og vann. Det vil bli etablert rutiner for drift/tilsyn og prøvetaking i samsvar med leverandørens anbefalinger og offentlige krav gitt gjennom lov, forskrift eller

godkjenning. Tiltak i planen vurderes ikke å medføre vesentlig fare for forurensning verken til luft, jord eller vann.

Grunnervervsbehov

Det er inngått en utbyggingsavtale mellom utbygger Trollheimshytter DA og grunneier 6/1 Ola Storli som regulerer forholdet mellom partene når det gjelder utvidelsesområdet.

Utbygger står for alt det formelle med planverk og utbygging, og kjøper råtomtgrunn av 6/1 etter hvert som kjøpsavtaler inngås på hver enkelt tomt/fritidseiendom. Når det gjelder delen av området som ligger på 5/38, så eies dette av utbygger Trollheimshytter DA.

6. MEDVIRKNING / FORHÅNDSUTTALELSER

Oppstart av planarbeid ble kunngjort gjennom annonser i Driva og på Trollheimsporten, og ved at alle rettighetshavere i og rundt Langtjønnåsen hyttegrennd fikk brev sendt pr epost. Likeså fikk alle aktuelle offentlige organer (etter oppgave fra Rindal kommune) oversendt varselbrev pr epost. Dette skjedde i to omganger, og på tidspunkt slik som det framgår av gjennomgang i pkt 1 under ”saksgang hittil”.

I kunngjøringene / varsel om oppstart planarbeid ble det gitt 4 ukers frist til å komme med innspill det varslede planarbeidet.

Brev/innspill mottatt fra	Dato	Innhold / reaksjon eller tiltak/handling / vedl.nr
NB! Gjelder 1.varsel om oppstart planarbeid:	28.10	
Morten Nymoen (tomt 24)	28.10 og 08.11 og 18.11 (purring)	Ber om mer informasjon. Er særlig bekymret for trafikkøkning forbi hytter som ligger nærmest vegen. Ber om en utdyping av temaet utvidelse innen eks felt i forhold til vedtak om at det ikke er aktuelt med fortetning innenfor det allerede regulerte feltet Vedlegg 4 <i>18.11 ble det sendt en orientering utdyping av de spørsmålene som Nymoen reiste. Under punktet "Vurdering" blir temaet trafikkøkning gjennom feltet kommentert</i> Vedlegg 5
Direktoratet for mineralforvaltning	07.11	Har ingen merknader til oppstart av planarbeid Vedlegg 6
Kristian Dahlberg (tomt 15b)	09.11	Ber om tilbakemelding med kart med markering av hytter slik at de kan se nærmere på plasseringen (KD har sin tomt helt inn til grensen mot utvidelsen) Vedlegg 7 <i>19.11 ble det sendt en orientering tilbake vedlagt et foreløpig kart med tomtene og hovedveg tegnet inn</i> Vedlegg 8
Sametinget	10.11	Varsler at sametinget vil gjennomføre arkeologisk befaring sommeren 17 før endelig uttale kan gis. Vedlegg 9

		<i>Undertegnet akseptskjema for kostnader til arkeologisk befaring returnert 29.11</i> Vedlegg 10
Møre og Romsdal fylkeskommune	16.11	Ingen merknader, men krav om synfaring på barmark for å avgjøre om det er behov for arkeologiske undersøkelser i medhold av kulturminneloven §9 og 10 Vedlegg 11
Åge Halvorsen (tomt 7a)	21.11	Ikke ment som off innspill, men ber om at vi holder oss til noenlunde samme reguleringsbestemmelser som øvrige hytter er bygget under, særlig med det estetiske med fargevalg o.l
Statens vegvesen	21.11	Har ingen merknader til oppstart planarbeid. Har likevel kommentar til at vilkårene som ble gitt i brev 10.06.14 om å flytte adkomstvegen, ikke er oppfylt. Vedlegg 12 <i>Melding sendt til rette vedkommende. Saken vil bli fulgt opp ved at den gamle avkjørselen blir fysisk fjernet i samsvar med vilkår gitt i tillatelsen.</i>
Fylkesmannen i M&R	21.11	Har ingen merknader til oppstart planarbeid, men forutsetter at planbeskrivelsen tar redegjør for og vurderer utbyggingens virkning på naturmangfoldet. Likeså at det blir gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for utvidelsen av planområdet. Vedlegg 13 <i>Viser til planbeskrivelsen vedr naturmangfold og risiko- og sårbarhetsanalyse</i>
NB! Gjelder tilleggsvarsel om oppstart planarbeid	07.12.	
Direktoratet for mineralforvaltning	07.12	Har ingen merknader til utvidelse av planområdet Vedlegg 14
Fylkesmannen i M&R	07.12	Har ingen vesentlige merknader til justering av plangrensa. Vedlegg 15
Sametinget	07.12	Utvidelsen er så vidt liten at den ikke påvirker budsjettet for befaringa. Vedlegg 16
Statens vegvesen	07.12	Takker for mottak av varsel. Vedlegg 17
Møre og Romsdal fylkeskommune	08.12	Har ikke vesentlige tilleggsmerknader Vedlegg 18

Odd Erik og Marianne Bakka (tomt 21)	07.12 og 08.12	Ber om mer informasjon om plassering av renseanlegget og om mulig sjenanse fra anlegget (lukt, høyde, inngrep i terrenget) Vedlegg 19 08.12: Vi sendte en orientering om plassering og om type anlegg, herunder linker til mer informasjon om denne type anlegg Vedlegg 20 08.12: Tilbakemelding fra Bakka der det går fram at han på tomt 25 har registrert sjenerende lukt fra det nedenforliggende RII. Gir innspill om at han observerte at ett, muligens flere, lokk på kum var halveis åpen, mest trolig på grunn av skjevheter i topp av kum som gjør det vanskelig å få lokket helt på. Innspillet er nyttig, ikke minst for entreprenør som skal fylle massen rundt disse kummene. Innspillet er sendt utbygger og er kvittert mottatt og registrert. Vedlegg 21
Kristian Dahlberg	08.12	Kommentar til den planlagte utvidelsen der eier av tomt 15b signaliserer at han ser sine interesser godt ivaretatt. Han gir likevel uttrykk for at han synes det blir tett mellom hyttene og stiller seg undrende til at det skal bygges øverst i brudd med horisonten... Vedlegg 21 <i>Dette innspillet har vi ikke svart tilbake på.</i>

VEDLEGG SOM FØLGER SAKEN:

- Vedlegg 1:**
FORSLAG TIL REGULERINGSKART
Juridisk bindende plankart i farger med dato 19.05.2017
- Vedlegg 2:**
FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER
Eksisterende reguleringsbestemmelser opprettholdes i all hovedsak som de er, men er justert på enkelte punkter, særlig kap 3 (3.1, 3.2 og 3.4). Bestemmelsene er datert 19.05.2017
- Vedlegg 3:**
VARSEL OM OPPSTART PLANARBEID MED KUNNGJØRINGER
Det legges ved kopier av kunngjøringer og varslingsbrev om oppstart av planarbeid med dato og medienes navn påført.
- Vedlegg 4-21:**
FORHÅNDSUTTALELSER

Det legges ved kopier av alle mottatte innspill og kommentarer etter utsendt varsel om oppstart planarbeid.

- **Vedlegg 22-28:**

ANDRE VEDLEGG

Kopi av notat fra oppstartsmøtet, samt høringssvar sendt Rindal kommune etter 1 gangs behandling.